

B e s c h l u s s

In der Landwirtschaftssache

1. des Geistlichen Rentants der Reformierten in der G. [REDACTED]
[REDACTED] zu F. [REDACTED], vertreten durch seinen
Vorstand;
2. der Miterben H. [REDACTED], nämlich
 - a) des Rechtsanwalts und Notars Dr. Friedrich H. [REDACTED] in
S. [REDACTED];
 - b) der Witwe Bernhardine H. [REDACTED] geb. H. [REDACTED] in G. [REDACTED];
 - c) der Witwe Helene C. [REDACTED] geb. H. [REDACTED] in B. [REDACTED];
 - d) der Ehefrau des Rechtsanwalts und Notars Dr. Friedrich
H. [REDACTED], Grete geb. P. [REDACTED] in B. [REDACTED];
 - e) des Dr. med. Wilhelm P. [REDACTED] in H. [REDACTED];
 - f) des Studienrats Dr. Hermann H. [REDACTED] in H. [REDACTED];Antragsteller, zu 1 auch Beschwerdegegner und Rechts-
beschwerdeführer,
zu 1 vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED] in B. [REDACTED],
zu 2 vertreten durch Rechtsanwalt Dr. H. [REDACTED] in S. [REDACTED],

gegen

den Präsidenten der vorläufigen Landwirtschaftskammer
W. [REDACTED] in O. [REDACTED].

Beschwerdeführer und Rechtsbeschwerdegegner,

wegen Genehmigung eines Grundstückskaufvertrages

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für
Landwirtschaftssachen in der Sitzung vom 11. Dezember 1951
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Prof. Dr. Pritsch,
der Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Tasche sowie der
Obersten Landwirtschaftsrichter Mohr und Ernst

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde des Antragstellers zu 1
wird der Beschluss des Senats für Landwirtschaf-
tsachen des Oberlandesgerichts in Oldenburg vom 26.
Oktober 1950 aufgehoben.

Die Sache wird zu neuer Verhandlung und Entscheidung
an das Beschwerdegericht zurückverwiesen, dem auch
die Entscheidung über die Kosten des Rechtsbeschwerde-
verfahrens übertragen wird.

G r ü n d e :

I.

Durch notariellen Kaufvertrag vom 25. 1. 1950 hat das Geistliche Rentamt der Reformierten in der G [REDACTED] zu B [REDACTED] (Antragstellerin zu 1) an die Firma Sch [REDACTED] & Söhne in S [REDACTED] zwei Ackerparzellen in Grösse von zusammen 1, 3359 ha zum Preise von 22 710 DM zur Errichtung von Werkwohnungen veräussert. Im § 7 des Vertrages ist vereinbart, die Veräusserung erfolge unter der Voraussetzung, dass dem Verkäufer (Geistliches Rentamt) die Möglichkeit gegeben sei, mit dem Kaufpreis andere Grundstücke und zwar ein in der Gemeinde S [REDACTED] gelegenes Grundstück von der Frau Else W [REDACTED] geb. Sch [REDACTED] in G [REDACTED] und eine weitere, in der Gemeinde Gildehaus gelegene Fläche von den Erben der Witwe H. H [REDACTED] zu erwerben. Falls der Erwerb dieser Grundstücke aus irgendeinem Grunde nicht möglich sei, sollte der Vertrag hinfällig sein, es sollten jedoch gegebenenfalls weitere Verhandlungen zwischen den Vertragsparteien über den Erwerb dieser Grundstücke stattfinden. Dieser Vertrag vom 25. 1. 1950 ist inzwischen von der unteren Landwirtschaftsbehörde genehmigt worden.

Das im § 7 des vorgenannten Vertrages bezeichnete Ersatzgrundstück der Frau W [REDACTED] geb. Sch [REDACTED] hat das Geistliche Rentamt von dieser durch einen weiteren notariellen Vertrag vom 25. 1. 1950 zu einem Preis von 3000 DM gekauft. Es handelt sich dabei um Weideland in Grösse von 1,6530 ha. Auch dieser Vertrag ist bereits von der unteren Landwirtschaftsbehörde genehmigt worden.

Durch einen weiteren notariellen Vertrag vom 25. 1. 1950 hat das Geistliche Rentamt das im § 7 des erstgenannten Vertrages bezeichnete aus drei Parzellen bestehende Grundstück in der Gemeinde G [REDACTED] von den Miterben H [REDACTED] (Antragsteller zu 2) für einen Preis von 15 500 DM gekauft. Das Grundstück ist 1,5757 ha

- 3 -

gross und wird landwirtschaftlich, teils als Wiese, teils als Ackerland genutzt. Die Parzellen gehören zu keinem geschlossenen landwirtschaftlichen Betrieb und sind einzeln an verschiedene Personen verpachtet. Das Geistliche Rentamt, das seit mehreren Jahrhunderten als selbständige Stiftung mit Landbesitz ausgestattet ist, besitzt selbst zu Eigentum rund 200 ha landwirtschaftlichen Grundbesitz, der an insgesamt 678 Pächter verpachtet ist. Mit Ausnahme zweier Kolonate handelt es sich dabei um Stückländereien, die hauptsächlich kleinen Handwerkern, Arbeitern und Heuerleuten zur pachtweisen Nutzung überlassen sind. Die von den Miterben H. gekauftten Parzellen will das Geistliche Rentamt weiterhin den bisherigen Pächtern belassen. Den Antrag des Geistlichen Rentamtes und der Miterben H. auf Genehmigung dieses Kaufvertrages hat die untere Landwirtschaftsbehörde gemäss § 51 Abs 5 LVO dem Amtsgericht zur Entscheidung vorgelegt. Dieses hat darauf im gegenwärtigen Verfahren die Genehmigung erteilt. Dagegen hat der Präsident der vorläufigen Landwirtschaftskammer W. sofortige Beschwerde eingelegt. Gegen die Versäumung der Frist für die Einlegung der sofortigen Beschwerde hat das Oberlandesgericht Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gewährt; sodann hat es in der Sache selbst unter Aufhebung des Beschlusses des Amtsgerichts die Genehmigung versagt, weil der Kaufvertrag zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führe. Das Geistliche Rentamt hat gegen die Entscheidung des Oberlandesgerichts Rechtsbeschwerde eingelegt, mit der es seinen Antrag auf Erteilung der Genehmigung weiter verfolgt. Der Präsident der vorläufigen Landwirtschaftskammer W. vertritt die Auffassung, dass die angefochtene Entscheidung zutreffe.



II.

Die Rechtsbeschwerde musste Erfolg haben.

1. Das Amtsgericht hat sich auf den Standpunkt gestellt, dass der vereinbarte Kaufpreis von knapp 1 DM je qm in keinem groben Missverhältnis zum Wert der Grundstücke stehe (der Grundbesitz werde nämlich als Bauland in Betracht kommen) und daher keine Bedenken gegen die Erteilung der Genehmigung beständen. Der Präsident der vorläufigen Landwirtschaftskammer W [REDACTED] hat in der Begründung seiner sofortigen Beschwerde aus dem Gesichtspunkt der von ihm in Zweifel gezogenen Wirtschaftsfähigkeit des Geistlichen Rentamts und einer ungesunden Bodenverteilung Bedenken gegen die Genehmigung erhoben.

Das Oberlandesgericht hat die Frage, ob das Geistliche Rentamt wirtschaftsfähig oder der vereinbarte Kaufpreis angemessen sei, dahingestellt gelassen. Es hat sich auf den Standpunkt gestellt, der Grundstückserwerb durch das Geistliche Rentamt führe zwar nicht zu einer unwirtschaftlichen Zerschlagung, wohl aber zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung. Hierzu führt es aus:

Nach § 7 des mit der Firma Sch [REDACTED] abgeschlossenen Kaufvertrages beabsichtige das Geistliche Rentamt, den dabei erzielten, wegen der Verwendung des Landes zu Bauzwecken hohen Kaufpreis von 1,70 DM je qm wieder in landwirtschaftlichen Grundstücken anzulegen. Das müsse naturgemäss zu einer Vergrösserung seines Landbesitzes führen, weil der normale Preis für landwirtschaftlich genutztes Land erheblich unter diesem nur für Bauland in Betracht kommenden liege. Als Ersatz für den an die Firma Sch [REDACTED] veräusserten Grundbesitz in Grösse von 1,3359 ha habe das Geistliche Rentamt bereits von der Frau Wickandts 1,6530 ha Weideland für 3000 DM erwerben

können; zu diesem Erwerb liege auch bereits die Genehmigung der unteren Landwirtschaftsbehörde vor. Damit habe das Geistliche Rentamt schon eine grössere Fläche wieder hinzugeworben, als es abgegeben habe. Die im § 7 des Vertrages mit der Firma Sch[REDACTED] vorgesehene Vergrößerung des Landbesitzes des Rentamts geschehe nicht aus zwingenden wirtschaftlichen Gründen, sondern lediglich, um den hohen Kaufpreis wieder in Grundbesitz anzulegen. Beim Rentamt sei der Zweck der Stiftung nicht darauf gerichtet, der landbedürftigen Bevölkerung Pachtland zu verschaffen, die Stiftung diene vielmehr finanziellen kirchlichen Zwecken. Eine Vergrößerung des landwirtschaftlichen Grundbesitzes könne aber im Interesse einer gesunden Verteilung der Bodennutzung nicht einmal einem selbstwirtschaftenden Eigentümer, der schon ausreichend mit Land ausgestattet sei, zugestanden werden, solange noch in Westdeutschland sowohl in der ansässigen Bevölkerung als auch besonders in den Reihen der Ostvertriebenen eine übermässig grosse Zahl landbedürftiger Personen vorhanden sei. Eine Ausnahme könnte im Einzelfall nur dann gerechtfertigt sein, wenn der Hinzuerwerb einer betriebswirtschaftlich notwendigen Abrundung oder sonstigen betriebswirtschaftlichen Erfordernissen diene. Das sei hier jedoch nicht der Fall, vielmehr führe der Erwerb sogar noch zu einer Vermehrung des Streubesitzes, der als solcher betriebswirtschaftlich ungesund sei. Eine weitere Anhäufung von Grundbesitz könne daher auch beim Rentamt nicht gebilligt werden, da es nicht landbedürftig sei.

Auch wenn berücksichtigt werde, dass das Rentamt in sozialer Einstellung seinen Grundbesitz in erster Linie an Arbeiter, Handwerker und Heuerlinge verpachte und auch bestrebt sei, durch seine Aufsicht eine ordnungsmässige Nutzung des Landes zu gewährleisten, lasse sich doch nicht leugnen, dass der Grundbesitz vom Rentamt als Kapitalanlage durch Verpachtung genutzt werde, dass aber

im übrigen den Arbeitern und kleinen Handwerkern keine Möglichkeit gegeben sei, das Land auch selbst zu Eigentum zu erwerben. Da jedoch die Bewirtschaftung durch den Eigentümer gegenüber der Bewirtschaftung durch Verpachtung auch beim Arbeiter und Handwerker den Vorrang verdiene, sei auch schon die Anhäufung von landwirtschaftlichem Besitz, die lediglich zum Zwecke pachtweiser Nutzung geschehe, als eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung anzusehen, selbst wenn die Verpachtung des erworbenen Grundbesitzes in sozialer Weise gehandhabt werde. Auf längere unbestimmte Zeit könne eine Bobauung des den Gegenstand des gegenwärtigen Verfahrens bildenden etwa 300 m vom Ortsrand G [REDACTED] entfernt liegenden Landes nicht in Frage. Auch wenn die landwirtschaftliche Nutzung unverändert bleibe und dazu noch durch die Aufsicht des Rentants eine ordnungsgässige Bewirtschaftung gewährleistet sei, führe doch die Veräusserung zu einer ungesunden Bodenverteilung, da das Eigentum einer ihren Landbesitz nur pachtweise nutzenden Person übermässig vergrössert und gleichzeitig auch in ihrer Hand der Streubesitz verwehrt werde. Die Grundsätze einer gesunden Bodenverteilung müssten auch gegenüber einer kirchlichen Zwecken dienenden Körperschaft Anwendung finden, da für diese im Gegensatz zu den Vorschriften über die Bodenreform beim Grundstücksverkehr keine Sondervorschriften beständen.

2. a) Das Beschwerdegericht hat in seinen Erwägungen den Begriff der ungesunden Bodenverteilung nicht verkannt. Insbesondere vertritt es in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs für die Britische Zone (Beschluss vom 30. 6. 1949, II BLW 13/49; CGHZ 2, 192 ff [196] = EJW 1949, 785; vgl. weiter OGH vom 28. 9. 1949, CCHZ 2, 314 ff [316] und vom 24. 8. 1949, CGHZ 2, 276 ff [277/78]) den Standpunkt, dass eine ungesunde Verteilung der Bodennutzung in der Regel zu bejahen ist, wenn ein Grundstückserwerber bereits Landbesitz in eigener Bewirtschaftung und hier...

durch eine ausreichende Lebensgrundlage hat, weil bei der ausserordentlich grossen Zahl der aus dem Osten vertriebenen Landwirte eine Anhäufung von Grundbesitz in einer Hand, insbesondere aus Kapitalanlagegründen, also nicht zum Zwecke der Selbstbewirtschaftung (vgl. Wöhrmann, Landwirtschaftsrecht S 214 unten), eine höchst ungesunde Erscheinung sein würde. Mit Recht hebt das Beschwerdegericht hervor, dass von diesem Grundsatz nur bei Vorliegen ganz besonderer Umstände Ausnahmen zugelassen werden könnten, z.B. dann, wenn der Hinzuerwerb einer betriebswirtschaftlich notwendigen Abrundung oder sonstigen betriebswirtschaftlichen Erfordernissen diene. Mit Recht misst das Beschwerdegericht auch dem Gesichtspunkt, dass eine Vermehrung von Splitterbesitz einer gesunden Bodenverteilung nicht entspreche, Bedeutung zu. Der Hinweis der Rechtsbeschwerde hierzu, dass vom Standpunkt des Beschwerdegerichts aus Schrebergärten in der Nähe der Grosstädte nicht erweitert werden könnten, weil sie den Splitterbesitz förderten, liegt neben der Sache. Denn die Versorgung der Grosstadtbevölkerung mit Kleingärten stellt eine vom Gesetzgeber in weitestem Masse geförderte Angelegenheit dar; diese Kleingärten sind eine gesunde Erscheinung und können daher nicht aus dem Gesichtspunkt einer Nutzungszer-splitterung als ungesunde Bodenverteilung angesehen werden (vgl. Reineke I u. Reineke II, Pachtschutzrecht, 4. Aufl 1948 S 141 ff und die gesetzlichen Regelungen, die daselbst zusammengestellt sind).

b) Jedoch dringt die Verfahrensrüge der Rechtsbeschwerde durch.

Das Beschwerdegericht hatte dem Rentant durch Verfügungen vom 17. 8. und 5. 9. 1950 nähere Darlegungen zur Frage der Wirtschaftsfähigkeit aufgegeben. Zu dieser Frage hat das Rentant daraufhin Stellung genommen und auch noch in der mündlichen Verhandlung vor dem Beschwerdegericht Material überreicht. Darlegungen zur Frage der ungesunden Bodenverteilung hatte das Beschwerdegericht dem Rentant aber nicht aufgegeben. Wenn die Rechtsbeschwerde dazu rügt, dass in dieser Hinsicht im Laufe des Verfahrens von keiner Seite eine Prüfung erfolgt sei und auch der Präsident der Landwirtschaftskammer weder mündlich noch schriftlich in dieser Hinsicht irgend etwas habe vortragen lassen, so ist das insofern nicht richtig, als der Präsident der Landwirtschaftskammer in seiner Beschwerdeschrift vom 11. 7. und seinem weiteren Beschwerdeschriftsatz vom 31. 8. 1950 Bedenken hinsichtlich der Frage der ungesunden Bodenverteilung geltend gemacht hatte. Richtig ist aber, dass das Beschwerdegericht nur zur Frage der Wirtschaftsfähigkeit des Rentants, zu welcher der Präsident der Landwirtschaftskammer ebenfalls Bedenken vorgebracht hatte, dem Rentant weitere Klarstellung aufgegeben hatte, nicht dagegen auch zur Frage der ungesunden Bodenverteilung. Der Rüge der Rechtsbeschwerde, dass es erforderlich gewesen wäre, den Tatbestand auch nach dieser Richtung eingehend zu klären, bevor zu dieser Frage eine Entscheidung von so weittragender Bedeutung wie die Beschwerdeentscheidung erlassen worden wäre, kann die Berechtigung nicht abgesprochen werden. Das vom Beschwerdegericht geübte Verfahren stellt eine Verletzung der Aufklärungspflicht (§ 13 Abs 2 LVO) dar. Diese Aufklärungspflicht besteht insbesondere auch darin, dass den Beteiligten durch rechtzeitige Hinweise Gelegenheit gegeben wird, zu Gesichtspunkten, auf die es für die Entscheidung an-

kommt, in gehöriger Weise Stellung zu nehmen. Hier konnte das Rentamt aus den Auflagen des Beschwerdegerichts schliessen, dass es diesen nur auf eine weitere Aufklärung der Wirtschaftsfähigkeit ankomme. Es ist anzunehmen, dass das Rentamt auf einen entsprechenden Hinweis des Beschwerdegerichts zur Frage der ungesunden Bodenverteilung das vorgetragen haben würde, was nunmehr von ihm im Rechtsbeschwerdeverfahren geltend gemacht wird. Von Bedeutung davon kann die durch Aufstellungen unterstützte Behauptung der Rechtsbeschwerde sein, das Rentamt habe (entgegen der Feststellung des Beschwerdegerichts nicht mehr Grundbesitz erhalten als abgegeben, sondern umgekehrt) insgesamt mehr Grundbesitz abgegeben, als es hinzugeworben; es habe weitestgehend Grundbesitz zu Siedlungs- und Industriezwecken abgegeben; es sei Siedlungswünschen von Einheimischen und Ostvertriebenen entgegengekommen, soweit ihm dies irgendwie möglich gewesen sei. Ist dieser Vortrag richtig, hat also das Rentamt seit der Vertreibung der deutschen Bevölkerung aus dem Osten (seit Anfang 1945), seit dem Eintritt des im Westen Deutschlands herrschenden ausserordentlichen Landhungers von seinem Grundbesitz an Landbedürftige zu Siedlungs- und Wohnbauzwecken abgegeben, so wird es nicht als eine ungesunde Bodenverteilung bezeichnet werden können, wenn die zur Erörterung stehenden drei Grundstücksgeschäfte in ihrer Gesamtheit nur zu dem Ergebnis führen, dass der frühere Umfang an Landbesitz wieder gewonnen wird. Selbst eine geringfügige Überschreitung des früheren Besitzstandes wird man nicht als ungesund bezeichnen können, wenn die jetzt in Frage stehenden Zuerwerbungen von der Frau W. [REDACTED] und den Miterben Hagels wegen ihrer Flächengrössen sich nicht genau auf den früheren Besitz des

Rentamts abstirnen lassen oder wenn eine Nachprüfung die Richtigkeit des Vorbringens der Rechtsbeschwerde, das Rentamt habe weitestgehend Grundbesitz zu Siedlungszwecken zur Verfügung gestellt und sei Siedlungswünschen der Bevölkerung im Rahmen des Möglichen entgegengekommen, ergibt und damit der Schluss gerechtfertigt ist, das Rentamt werde auch in Zukunft einen dringenden Landbedarf der Bevölkerung gegenüber sich aufgeschlossen verhalten, so dass nach aller Wahrscheinlichkeit bereits in absehbarer Zeit eine Verminderung des Grundbesitzstandes des Rentamts wieder eintreten werde. In Rahmen solcher Erwägungen wird im vorliegenden Fall dem Gesichtspunkt, ob durch die Abstossung einer zusammenhängenden Grundfläche und den Wiedererwerb von zwei anscheinend weit auseinander liegenden Ersatzflächen eine Vermehrung von Splitterbesitz eintritt, kaum Bedeutung beigemessen werden können, vor allem dann nicht, wenn die Behauptung der Rechtsbeschwerde zutrifft, dass das von der Frau W. zu erwerbende Grundstück in S. zu dem bisherigen Grundbesitz des Rentamts verhältnismässig nahe liege; ist die Lage der Zuerwerbungen zum bisherigen Grundbesitz des Rentamts so, dass sie ohne weitere Schwierigkeiten mit dem bisherigen Grundbesitz des Rentamts von diesem hinsichtlich der Bewirtschaftung mitkontrolliert werden können, so wird es sich um eine unerwünschte Vermehrung von Splitterbesitz nicht handeln, zumal auch die beiden Zuerwerbungen verschiedenen Eigentümern gehören, die als Nichtlandwirte auf eine ordnungsgemässe Bewirtschaftung hinzuwirken nicht in der Lage sind. Schliesslich kann auch die Frage von Bedeutung sein, in welchem Umfange bei der Firma Sch. wirklich ein dringender Bedarf an Bauland besteht. Eine Vorratswirtschaft auf längere Sicht könnte diesem Industrieunternehmen nicht bewilligt werden (vgl. Pelka, RechtsdLandw 1951, 189 oben). Nur in dem Umfang, in welchem für

die Firma Sch[REDACTED] ein Erwerb von Baugelände notwendig ist, um einem bereits bestehenden dringenden Bedürfnis abzuhelpen, wird ein Verkauf von Land seitens des Rentamts an dieses Unternehmen und damit auch ein Ersatzerwerb anderen landwirtschaftlichen Grundbesitzes durch das Rentamt nach den Vorschriften über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken genehmigt werden können. Der Umstand, dass der Kaufvertrag zwischen dem Rentamt und der Firma Sch[REDACTED] bereits die erforderliche Genehmigung gefunden hat, steht einer Nachprüfung in dieser Richtung nicht im Wege, soweit von einer solchen Nachprüfung die Frage einer Genehmigungserteilung im gegenwärtigen Verfahren beeinflusst wird. Eine solche Prüfung legt die Regelung in § 7 des Vertrages zwischen dem Rentamt und der Firma Sch[REDACTED] sogar ohne weiteres nahe.

In der vorstehend behandelten Richtung muss der Sachverhalt daher vom Beschwerdegericht noch aufgeklärt werden. Auf die entsprechende Rüge der Rechtsbeschwerde war deswegen der angefochtene Beschluss aufzuheben und die Sache an das Beschwerdegericht zurückzuverweisen (§ 11 Abs 3 LVR), dem auch die Entscheidung über die Kosten des Rechtsbeschwordeverfahrens zu übertragen war.

Dr. Britsch

Dr. Nückinghaus

Dr. Tasche